Gemeente Amsterdam

Volgende halte: inspraak Overstapregeling

kabinet

Aan	MT G&O
Van	5.1.2e | 5.1.2e
Datum	3 oktober 2016

Inleiding

Op 22 juni is eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften. Inmiddels wordt druk gewerkt aan de Overstapregeling. Op 14 november is in het BT gesproken over de concept collegevoordrachten die horen bij het besluit om de Overstapregeling vrij te geven voor inspraak. Het BT kon zich vinden in de stukken (behoudens aantal beperkte puntjes) dus we kunnen de stukken gaan afronden. In deze fase leggen we de stukken graag ter reflectie voor in het MT G&O. Ik stuur alle BT stukken (14-11), behalve de rekenvoorbeelden, mee.

Het is de bedoeling om de definitieve voordrachten en bijlagen op 7 december aan te leveren voor een laatste BT op 12 december. Vervolgens worden de voordrachten aangeleverd voor het college van 20 december. De stukken zullen vervolgens onder embargo zijn tot 5 januari, de geplande start inspraak is 9 januari.

Drie collegevoordrachten

Het college zal een drietal collegevoordrachten krijgen voorgelegd:

1. Vrijgave Overstapregeling
2. Voorgenomen wijze van grondwaardebepaling
3. Voorgenomen aanvullend beleid

Belangrijk is dat de Overstapregeling ter inspraak voor zal liggen en de 2 andere voordrachten ter kennisname zijn, hierover dus geen inspraak! Het betreft voorgenomen beleid dat door de raad wordt vastgesteld op het moment dat ook de Overstapregeling ter vaststelling wordt voorgelegd.

Voor het BT hebben we naast de collegevoordrachten ook toelichtende memo's geschreven voor de OVerstapregeling en het aanvullende beleid. In deze memo's kunnen jullie meelezen welke dilemma's er nog zijn en welke vragen er nog zijn voorgelegd aan het BT.
Ook is hierin toegelicht dat de voordrachten nog (lang) niet af zijn, hoe zeer ze er ook al doorwrocht uitzien. Desalniettemin geven ze een goed beeld van de opzet en redenatielijnen.

Wat is interssant

Het is een flinke stapel (vertrouwelijke) stukkken. Om een klein beetje richting te geven licht ik een aantal punten toe.

- *De individuele erfpachter schrikt zich een hoedje*
  We hebben een groot aantal rekenvoorbeelden gemaakt (vanwege gevoeligheid niet meegestuurd). Uit de rekenvoorbeelden wordt duidelijk dat erfpachters vaak meer gaan betalen dan hun huidige canon of afkoopsom. Soms ook flink meer (zo'n 450 erfpachters gaan 50 of meer keer canon betalen bijvoorbeeld). Deze verschillen zouden ook zichtbaar worden bij CHET's en zijn dus niet zo gek maar nu komen de rekenvoorbeelden in 1 keer voor alle erfpachters naar voren. Dat zal veel dynamiek opleveren en maakt het belangrijk om een goede boodschap te hebben en er op ingesteld te zijn. We hebben al met de wethouders een eerste keer geoefend maar zullen dat de komende weken verder moeten voorbereiden.
- *Nog niet alles is klaar*
  We hebben 5.1.2e (adviseur van GWC) gevraagd om de manier waarop we het advies GWC hebben uitgewerkt te toetsen. Hieruit kwam dat de methode op een aantal punten moet worden aangescherpt. Een belangrijk punt is dat de verouderingsfactor (onderdeel van de buurstraatquote) moet worden aangepast. Hiervoor hebben we 5.1.2e opdracht gegeven. We hebben er voor gekozen om de inspraak niet op de verwerking te laten wachten maar transparant te zijn over 5.1.2e en de inspraak in te gaan met BSQ bandbreedtes. Op die manier kunnen mensen inzicht krijgen in de mogelijke uitkomst van de Overstapregeling en kunnen we tegelijk 5.1.2e verder uitwerken.
- *Eeuwigdurend brengt nooit meer op dan voortdurend*
  Erfpachters zullen alleen overstappen als dit niet duurder is dan een opvolgend voortdurend tijdvak zou zijn. Om die reden zullen de inkomsten van de gemeente nooit hoger worden dan de inkomsten uit voortdurende erfpacht zouden zijn. Rebel heeft de inkomsten in beeld gebracht. Op het moment dat alle erfpachters in 2017 overstappen maken deze maximaal gebruik van de waardestijging van de afgelopen 3 jaren omdat zij kunnen overstappen tegen de WOZ waarde van 2014. De gemeentelijke inkomsten zullen in die (niet realistische) situatie uiteindelijk lager uitkomen dan de inkomsten die uit voortdurende erfpacht zouden voortkomen.
- *Nog geen overstappremie, evaluatie korting*
  Het BT heeft er voor gekozen nu nog geen besluit te nemen over de overstappremie (korting). Daarvoor wil het BT eerst Ortec hebben verwerkt en Rebel opnieuw doorgerekend. Wel is het belangrijk dat er al een aantal positieve effecten zijn voor de erfpachters. Er is sprake van een afslag van 10% depreciatie (in huidige stelsel is dat 25% maar in nieuwe stelsel is er alleen onderbouwing voor 10%). Daarnaast heeft de erfpachter een voordeel van 37% die het gevolg is van het prijspeil 2014 voor de WOZ waarde. We gaan daarnaast toelichting dat de Overstapregeling op enig moment zal worden geevalueerd waarbij ook de overstappremie onderwerp van gesprek zal zijn.
- *Fasering implementatie*
  Het is niet te voorspellen hoeveel overstappers er in 2017 zullen zijn. De implementatie is nu zo ingericht dat overstappers met de bestemming wonen via een digitaal overstapportaal kunnen overstappen en dat het verwerkingsproces ook zo veel mogelijk digitaal zal worden ingericht. ICT ligt hiervoor op schema maar is ook randvoorwaardelijk. Voor niet wonen vastgoed is geen formule maar zal de grondwaarde steeds residueel in maatwerk worden bepaald. Om die reden is er voor gekozen de overstapmogelijkheid voor deze groep erfpachters te beperken tot einde tijdvak en de periode van 10 jaar daar aan voorafgaand.